



DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

BEITRÄGE ZUR STRUKTURFORSCHUNG

HEFT 122 · 1991

Bernd Bartholmai, Manfred Melzer und Lutz Uecker

**Bauwirtschaft im Gebiet der ehemaligen DDR —  
mögliche Entwicklung der Kostenstruktur  
im Zuge der Neuordnung  
nach der Wirtschaftsunion**

DUNCKER & HUMBLOT · BERLIN

**DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG**

---

**BEITRÄGE ZUR STRUKTURFORSCHUNG**

**HEFT 122 · 1991**

**Bernd Bartholmai, Manfred Melzer und Lutz Uecker**

**Bauwirtschaft im Gebiet der ehemaligen DDR —  
mögliche Entwicklung der Kostenstruktur  
im Zuge der Neuordnung  
nach der Wirtschaftsunion**



**DUNCKER & HUMBLLOT · BERLIN**

**Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-1000 Berlin 33**

**Telefon (0 30) 82 99 10 — Telefax (0 30) 82 99 12 00**

**BTX-Systemnummer \* 2 99 11 #**

**Schriftleitung: Dr. Hans-Joachim Ziesing**

**Verlag: Duncker & Humblot GmbH, Dietrich-Schäfer-Weg 9, D-1000 Berlin 41. Alle Rechte vorbehalten**

**Druck: 1991 bei ZIPPEL-Druck, Oranienburger Str. 170, D-1000 Berlin 26**

**Printed in Germany**

**ISBN 3-428-07178-6**

# **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>1. Themenstellung der Untersuchung</b>	<b>9</b>
<b>2. Organisation und Produktionsstruktur der Bauwirtschaft in beiden deutschen Staaten vor der Wirtschaftsunion</b>	<b>11</b>
2.1 Vorbemerkung: Unterschiedliche Rahmenbedingungen	11
2.2 Bauwirtschaft und Bauproduktion in der ehemaligen DDR	14
2.2.1 Organisation der Bauwirtschaft und Struktur der Bauleistung für die Volkswirtschaft	14
2.2.2 Betriebsgrößen- und Beschäftigtenstruktur	19
2.2.3 Struktur der Produktion	21
2.3 Die Bauwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland	25
2.3.1 Bauwirtschaft und Baugewerbe	25
2.3.2 Konzept des statistischen Berichtssystems	28
2.3.3 Betriebsgrößen- und Produktionsstruktur im Baugewerbe	30
<b>3. Kostenstruktur der DDR-Bauwirtschaft im Jahr 1989</b>	<b>35</b>
3.1 Statistische Basis und Methodik, vergleichbare Darstellung zur Kostenstrukturerhebung in der Bundesrepublik	35

	<b>Seite</b>	
3.1.1	<b>Erfassungsbereich, Statistisches Ausgangsmaterial</b>	<b>35</b>
3.1.2	<b>Inhaltliche Abgrenzung der ausgewiesenen Positionen</b>	<b>37</b>
3.1.3	<b>Besondere Zuordnungen und Abgrenzungen</b>	<b>42</b>
3.2	<b>Ergebnisse für den Bereich des Bauwesens unter zentraler und bezirklicher Leitung</b>	<b>46</b>
3.2.1	<b>Gesamtübersicht</b>	<b>46</b>
3.2.2	<b>Einzelne Sparten - Vergleich zum Baugewerbe in der Bundesrepublik</b>	<b>50</b>
3.3	<b>Exemplarische Daten für den Bereich des Handwerks und des landwirtschaftlichen Baus</b>	<b>62</b>
4.	<b>Mögliche Veränderungen infolge der Wirtschaftsunion</b>	<b>67</b>
4.1	<b>Erste Variante - aktueller Stand</b>	<b>67</b>
4.1.1	<b>Vorbemerkung</b>	<b>67</b>
4.1.2	<b>Änderung der Materialkosten</b>	<b>68</b>
4.1.3	<b>Löhne und Beschäftigte</b>	<b>72</b>
4.1.4	<b>Übrige Elemente der Kostenstruktur</b>	<b>74</b>
4.1.5	<b>Gesamteffekt</b>	<b>74</b>
4.2	<b>Eine zweite Variante</b>	<b>78</b>

## Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen

<b>Tabellen</b>		<b>Seite</b>
1	Struktur der Bauleistungen in der Volkswirtschaft und Anteil der Bauwirtschaft 1988	20
2	Beschäftigte und Bauproduktion des Bauhandwerks 1988	20
3	Betriebsgrößenstruktur nach der Zahl der Beschäftigten 1988	20
4	Anteil der Beschäftigten nach der Größe der Betriebe	22
5	Bauproduktion, Materialverbrauch und Nettoproduktion bezogen auf die Gesamtleistung (Produktion des Bauwesens)	22
6	Anteil der Erzeugnisgruppen an der Bauproduktion der Bauindustrie - Entwicklung seit 1975	24
7	Betriebe, Beschäftigte und Umsatz des Baugewerbes in der Bundesrepublik 1988	33
8	Unternehmen, Beschäftigte, Brutto- und Nettoproduktionswert im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe 1988	34
9	Zusammenführung von Daten zur Produktions- und Kostenstruktur für das Bauwesen in der ehemaligen DDR 1989	44/45

		<b>Seite</b>
<b>10</b>	<b>Kostenstruktur der Bau- und Montagekombinate und der Industrie- und Spezialbaukombinate in der ehemaligen DDR 1989</b>	<b>52</b>
<b>11</b>	<b>Kostenstruktur der Tiefbaukombinate und der Wohnungsbaukombinate in der ehemaligen DDR 1989</b>	<b>55</b>
<b>12</b>	<b>Kostenstruktur der Kreisbaubetriebe in der ehemaligen DDR 1989</b>	<b>56</b>
<b>13</b>	<b>Kostenstruktur der Bauwirtschaft in der ehemaligen DDR 1989</b>	<b>60</b>
<b>14</b>	<b>Kostenstruktur für das Bauhauptgewerbe in der Bundesrepublik 1988 nach ausgewählten Sparten</b>	<b>61</b>
<b>15</b>	<b>Kostenstruktur von ausgewählten Betrieben im Bauhandwerk (Produktionswert ohne NAN-Leistung)</b>	<b>64</b>
<b>16</b>	<b>Kostenstruktur von ausgewählten Betrieben im Bauhandwerk (Produktionswert einschl. NAN-Leistung)</b>	<b>65</b>
<b>17</b>	<b>Vergleich der Preise für Baumaterialien und Zuliefererzeugnissen in der ehemaligen DDR und der Bundesrepublik Deutschland</b>	<b>69</b>

		<b>Seite</b>
18	<b>Materialverbrauch (ausgewählte Baustoffe) der Bauwirtschaft in volkseigenen Kombinat und Betrieben des MfB</b>	70
19	<b>Beschäftigte und Durchschnittslöhne in den Kombinat und Kreisbaubetrieben 1989</b>	72
20	<b>Hypothetische Berechnung der Kostenstruktur für die Bauwirtschaft in der ehemaligen DDR - Variante 1</b>	75
21	<b>Hypothetische Berechnung der Kostenstruktur für die Bauwirtschaft in der ehemaligen DDR - Variante 2</b>	80

### **Abbildungen**

1	<b>Strukturschemata der Bauwirtschaft - DDR-Stand 1988</b>	16
2	<b>Strukturschemata der Bauwirtschaft - DDR-Stand 1989</b>	17
3	<b>Vergleich der Kostenstruktur-Schemata</b>	39
4	<b>Ableitung der Leistungsgrößen für das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe 1988</b>	81



	<b>Seite</b>
<b>Anhang 1 Erhebungsunterlage zur Kostenstruktur des Baugewerbes in der Bundesrepublik Deutschland</b>	<b>83</b>
<b>Anhang 2 Erhebungsunterlage zum Jahresfinanzkontrollbericht für die Bauwirtschaft in der DDR (Kontenrahmen Industrie)</b>	<b>89</b>

## **1. Themenstellung der Untersuchung**

Die Bauwirtschaft in der ehemaligen DDR war einseitig auf industrielle Fertigung - insbesondere in Betonbauweise - ausgerichtet. Im Hochbau wurden vorwiegend standardisierte Gebäude in Großplattentechnik erstellt. Anders als in der Bundesrepublik war die Nachfrage nach Bauten nur zum geringen Teil von den Gestaltungswünschen der Bauherren und Architekten geprägt, weil

- der Eigenheimbau nur eine äußerst bescheidene Rolle spielte;
- im Mietwohnungsbau, im gewerblichen und öffentlichen Hochbau eine individuelle Gebäudegestaltung bzw. ein Bezug zum städtebaulichen Erscheinungsbild aus Kostengründen stets die Ausnahme blieb;
- selbst die Instandhaltung der gewachsenen Architektur in extremer Weise vernachlässigt worden ist.

Aus dieser Einschränkung der Nachfrage folgte, daß die Baukapazitäten für traditionelle Bauweisen und handwerkliche Aufgaben nur gering waren: Soweit sie gebraucht wurden, waren sie dennoch ein Engpaßsektor, denn staatliche Rahmensetzungen - zu nennen sind Besteuerung der Betriebe, Lohndifferenzierung und Baumaterialbereitstellung - bewirkten eine Schrumpfung über Gebühr.

Nach der Wirtschafts- und Währungsunion und dem Anschluß der neuen Bundesländer ist deutlich geworden, daß dort auf Jahre hinaus ein hoher Baubedarf zu realisieren sein wird.

- Der Verfall der Bausubstanz, insbesondere im Wohnungsbestand, hat ein extremes Ausmaß erreicht;
- Zudem sind viele Lücken im Bereich der Infrastruktur (Verkehrswesen, Telekommunikation, Energie-, Wasser- und Abwassersysteme) und bei gewerblichen Bauten, für das produzierende Gewerbe ebenso wie für Dienstleistungen, zu schließen;

- außerdem stehen aus städtebaulicher Sicht, neben der Sanierung, Aufbau und Neugestaltung der Stadtkerne als wichtige Aufgaben an.

Wegen der genannten einseitigen Ausrichtung der Bauwirtschaft und der damit einhergehenden Einengung des Sortimentsspektrums der Baustoffindustrie ist die Struktur des gesamten Bausektors den Anforderungen nicht gewachsen. Die Notwendigkeit zur nachhaltigen Änderung des Leistungsangebots der bauausführenden Wirtschaft ist unbestritten. Erste Schritte zur Entflechtung der Kombinate und eine Vielzahl von Neugründungen von mittelständischen Betrieben zeichnen sich ab.

Das Thema der vorliegenden Untersuchung ist eine Bestandsaufnahme zur Organisations- und Produktionsstruktur des Bauwesens in der ehemaligen DDR. Vor dem Hintergrund vergleichbarer Daten für die Bundesrepublik soll insbesondere die Produktions- und Kostenstruktur analysiert werden. In den seitens der DDR veröffentlichten Statistiken fehlten für diese Betrachtung bislang die wesentlichen Daten. In Zusammenarbeit mit der Bauakademie konnte eine recht detaillierte Darstellung der Kostenstruktur für das Jahr 1989 erarbeitet werden.

Als die beiden wesentlichen Elemente sind die Vorleistungen, insbesondere die Materialeite, und die Löhne einschließlich Nebenkosten anzusprechen. Während im Bauwesen der DDR auf Materialkosten rund 50 vH aller Kostenarten entfallen, sind es in der Bundesrepublik (beim Bauhauptgewerbe) nur halb so viel. Auf die Personalkosten (Bruttolöhne und Sozialabgaben) entfallen bei uns rund 40 vH, in der DDR waren es hingegen rund 30 vH, trotz des vergleichsweise hohen Personalbestands und höherer Nebenkosten (in Form des Beitrages für gesellschaftliche Fonds, das ist eine Art Lohnsummensteuer).

Infolge der Wirtschaftsunion sind erhebliche Veränderungen bei diesen Komponenten der Kostenstruktur zu erwarten. Einerseits, weil die Preisfestsetzungen

für wichtige Vorprodukte in der DDR, gemessen am westlichen Preisniveau, überhöht waren, bei den Materialkosten ist also eine Entlastung zu erwarten. Andererseits ist bei den Personalkosten eine Verschiebung eingetreten: Infolge steigender Tariflöhne und der darauf bezogenen Sozialversicherungsbeiträge ergeben sich höhere "direkte" Kosten, jedoch tritt zugleich eine Entlastung bei den "indirekten" Kosten (den erwähnten Fonds-Beiträgen) ein.

## **2. Organisation und Produktionsstruktur der Bauwirtschaft in beiden deutschen Staaten vor der Wirtschaftsunion**

### **2.1 Vorbemerkung: Unterschiedliche Rahmenbedingungen**

Zunächst sollen einige grundsätzliche Unterschiede hinsichtlich der Organisation des Bauwesens und der Bedingungen für Angebot und Nachfrage unter der zentralistischen Planwirtschaft im Vergleich zur Marktwirtschaft skizziert werden. Sie betreffen:

- *Die Vertragsbeziehungen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.*

Unter marktwirtschaftlichen Bedingungen hat diese Freiheit des Zusammengehens von Nachfrage und Angebot einen primären Stellenwert. Die Unternehmen der "bauausführenden" Wirtschaft halten nach eigener Einschätzung über die künftige Marktentwicklung als Anbieter von Bauleistungen Kapazitäten vor. Ob und in welchem Umfang diese ausgelastet werden, hängt von der Nachfrage und der Wettbewerbssituation auf Teilmärkten ab. In diesem Rahmen ist die Preisgestaltung ein wichtiger Aktionsparameter. Wenn bei guter Baukonjunktur Nachfrageüberhänge zu verzeichnen sind, liegt es in der Logik des Systems, daß die Baupreise auf breiter Front anziehen; bei abgeschwächter Konjunktur müssen die Anbieter hingegen Gewinnverzichte in Kauf nehmen. Den Nachfragern bleibt es überlassen, den Vertragspartner mit dem jeweils günstigsten Angebot auszuwählen. Zur Transparenz über das Marktgeschehen trägt das institutionalisierte System der Ausschreibung von Bauaufträgen bei.